A.S.L. LES HAMEAUX DU SOLEIL

CONSEIL DE GESTION DU 2 FEVRIER 2010

Rédaction et validation:

☒ **Conseillers de Gestion** ☐ **SITA**

Diffusion:

☒ **Conseillers de Gestion** ☐ **SITA** ☒ **Copropriétaires**

Président de séance: ▪ M. RISLER (SITA)	Secrétaires de séance: ▪ M. GREINER (SITA) ▪ M. COMBE (Conseil de Gestion)
Présents	**Absents**
M. RISLER (SITA) **M. GREINER (SITA)** **M. AUZOUY (Titulaire Ilot 11)** **M. CABASSE (Titulaire Ilot 5)** **M. COMBE (Titulaire Ilot 7)** **M. COUZIN (Titulaire Ilot 4)** **M. DUREUIL (Titulaire Ilot 2)** **M. DUROCHER (Suppléant Ilot 8)** **Melle GALLOUIN (Suppléante Ilot 5)** **M. ou Mme HEMARD (Titulaire Ilot 1)** **M. JAOUEN (Titulaire Ilot 6)** **M. MARTINEZ (Suppléant Ilot 2)** **M. SANTUCCI (Suppléant Ilot 10)**	M. ou Mme ALBOU (Titulaire Ilot 12) M. ANDREU (Suppléant Ilot 5) Mme BELLANGER (Suppléante Ilot 5) Mme BOIX (Suppléante Ilot 9) M. BRANSIEC (Suppléant Ilot 6) M. BRUNET-MANQUAT (Suppléant Ilot 8) Mme CHAIX (Suppléante Ilot 7) M. CHARRON (Suppléant Ilot 6) Mme COSTE (Suppléante Ilot 3) M. COURTOIS (Suppléant Ilot 6) M. DAVID (Suppléant Ilot 8) M. FIANCETTE (Titulaire Ilot 10) M. FRANCHI (Suppléant Ilot 2) M. GARRIGUES (Suppléant Ilot 7) Mme GEERDES (Titulaire Ilot 13) M. GIORDANO (Suppléant Ilot 13) M. GUCCIARDI (Suppléant Ilot 4) Mme LANDAIS (Titulaire Ilot 8) M. LARGUIER (Titulaire Ilot 9) M. LAVANDET (Titulaire Ilot 3) M. MIZZA (Suppléant Ilot 8) M. NISI (Suppléant Ilot 8) M. VERGER-LOPEZ (Suppléant Ilot 13) M. VODOVAR (Suppléant Ilot 11)

Début de la Séance: 19.45 h.

1. Suivi des actions

Le suivi des actions est basé sur le tableau situé à la fin de ce compte-rendu. Il donne l'état d'avancement des taches décidées en Conseil de Gestion.

16. Diagnostic piscine: M. Greiner informe que Net06 a été missionnée depuis le mois dernier. Pour autant, le rendez-vous n'a pas encore été pris.

ACTION (M. Greiner): prendre rendez-vous avec Net06 pour le diagnostic piscine – convier M. Combe pour la Commission Jeux&Sports

27. Régularisation des appels de fond pour les entrées piscine: M. Greiner communique qu'aucune régularisation n'a encore eu lieu et s'engage à réaliser les régularisations dans le prochain appel de charge.
30. Procédure Sécurité: en cours
36. Piscine – bac tampon – fissures et points de rouille: M. Greiner communique que la société ASP a fourni une solution.
41. Mise aux normes électriques du pool-house: M. Greiner s'engage à avoir 3 devis pour l'assemblée générale. L'ensemble des conseillers de gestion remarque que ce point est ouvert depuis longtemps et regrette que ces devis n'aient pas été présenté avant pour vérification. M. Cabasse indique qu'il y a un électricien dans les Hameaux. L'installation d'un compteur séparé pour le snack est nécessaire.
53. Formation défibrillateur: M. Albou est absent. Le nom de la personne qui s'occupe de ces formations est M. Rizzo.
54. Déplacement d'un poteau: M. Greiner indique que rien n'a été fait.
58. Modifier l'appel d'offre pour l'entretien et le diffuser: Fait- Fermé.
59. Recherche d'un 2ième gardien: reporté
60. Deviser les travaux piscine: point en retard
61. Faire réparer le scooter: fait. Le scooter est dans la résidence. Un mode d'emploi est à réaliser pour éviter les problèmes inhérents au remplissage de la batterie.

ACTION (M. Greiner): Réaliser un mode d'emploi pour le scooter afin d'éviter les problèmes inhérents au remplissage de la batterie.

62. Ajouter les points de la Comm. Jeux&Sports à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale: sera traité plus tard dans la réunion
63. Réunion pour choisir l'entreprise qui aura le marché d'entretien mécanique: Fait
64. Répondre aux questions du CG concernant la justification des honoraires exceptionnels travaux: plus tard dans la réunion

65. Missionner l'ARC-VAM pour balayer les statuts: clos pour l'instant. M. Risler rappelle que 75% des copropriétaires doivent être présents représentés. Point à conserver pour réflexion ultérieure.
66. Valider la dangerosité du portique des Spirées: M. Gonthier et M. Cabasse attestent de la non dangerosité du portique et préconise sa restauration.

ACTION (M. Greiner): mail au syndic des Spirées (Noailly) pour répondre à leur courrier

67. Procédure exacte à réaliser pour installer des panneaux solaires ou photovoltaïques: M. Risler indique qu'EDF ne signe plus de convention à moins de 500 m2. M. Risler communique ensuite la procédure à suivre pour être en règle vis-à-vis de l'ASL: demande nominative à l'AG de l'ilot (non suspensif), puis demande de ratification à l'AG de l'ASL.

ACTION (tous les conseillers de gestion): informer les copropriétaires et inscrire ce point à l'ordre du jour de l'AG de chaque ilot.

68. Convoquer le Conseil de Gestion à une réunion préparatoire à l'AG: Fait. Point fermé.
69. Installation d'un compteur vert: Destination: arrosage. Pas fait.

ACTION (M. Greiner): poser la question sur l'intérêt d'avoir un compteur vert à La Lyonnaise des Eaux

70. Fournir un devis pour la rénovation de l'espace de jeux des Spirées: Pas fait.

2. Rapport de l'ARC-VAM

Informations et décisions sur les suites à donner.

M. Couzin indique que ce compte-rendu de l'ARC-VAM sur la gestion des finances de l'ASL a été diffusé à l'ensemble des conseillers de gestion.
M. Risler argumente que la loi SRU ne s'applique pas à l'ASL.
M. Couzin maintient que les comptes devraient être présentés en annexes comptables. Il n'a été constaté aucune malversation mais les comptes ne sont pas clairement présentés. Il demande avant l'AG des précisions, les réponses aux points remontés par l'ARC-VAM ainsi qu'une nouvelle présentation.

ACTION (M. Risler): point ARC-VAM - répondre avant fin de semaine prochaine à l'ensemble du CG.

3. Réponse de la SITA suite aux préconisations du CG pour la tenue de l'AG de l'ASL

M. Combe liste les préconisations que les conseillers de gestion souhaitent voir mis en place pour la tenue de l'AG de l'ASL:

1. Infrastructure - le CG préconise que la SITA sécurise les éléments suivants pour l'AG:
   - une salle avec une capacité suffisante,
   - 2 PCs (1 principal, 1 de secours) avec la suite logicielle permettant de gérer les AGs installée,
   - 3 micros (1 inamovible pour le président de séance, 1 mobile pour le reste de la table, 1 de secours ou exceptionnellement pour la salle).

   --> SITA: points OK
2. Communications - le CG préconise que la SITA:
   - ajoute un tableau derrière le pouvoir avec la liste des résolutions (court libellé) dans la première colonne, puis le vote souhaité dans les colonnes suivantes (pour, contre, abstention, laissé à l'appréciation du représentant),
   - informe dans la convocation à l'AG que celle-ci est plus un lieu de vote que de débat,
   - relaie dans la convocation à l'AG le document expliquant les résolutions.

   --> SITA: points OK
3. Déroulement:
   - Le CG préconise que, pour chaque résolution, la SITA se base sur son logiciel pour appeler un par un les présents et demander leur(s) vote(s) (pour, contre ou abstention). De fait, les absents seront comptabilisés comme abstentionnistes.

   --> SITA: point réalisable mais à tester avant. A noter qu'habituellement, les absents votent pour la majorité.
   - Le CG préconise qu'on ne passe pas à la résolution suivante tant que le résultat de la résolution en cours ne soit connu.

   --> SITA: points OK

M. Risler s'engage à respecter tous ces points pendant l'assemblée générale de l'ASL.

Quel est le quorum qui est pris en compte ? M. Risler indique que c'est la signature qui compte, pas les présents.

4. Ordre du jour de l'AG de l'ASL (vote de budgets honoraires compris)

Le Conseil de Gestion souhaite que:
- les points «Nouvelle désignation du mandat du Président de l'ASL des Hameaux du Soleil», et le «Montant des honoraires» soient présentés dans deux résolutions différentes, **SITA OK**

- les budgets travaux soient votés «honoraires exceptionnels SITA compris», honoraire de gestion financière pourcentage fixe de 2,5%, **SITA OK**

ACTION (SITA): ajouter à l'OJ de l'ASL la clause qui explique que le CG est autorisé à dépasser en cas de besoin

- devis normes électriques et compteurs (à mettre dans travaux annuel de 15 000 euros)
- budget travaux
- Comm. J&S: budget restant à calculer, résolution à communiquer, rénovation tennis

ACTION (M. Combe): communiquer la résolution complète, comprenant les modifications des règlements, la demande de budget ainsi que les devis de réfection du tennis

ACTION (M. Combe): commander les bracelets

- snack: l'ensemble du Conseil de Gestion souhaite s'orienter vers un bail précaire de 5 mois. A voter pendant l'AG

ACTION (M. Greiner): Ajouter le contrat snack à l'ordre du jour de l'AG

- installation de 5 a 6 caméras pour 10 000 € et délégation au CG

ACTION (M. Greiner): Ajouter le budget camera à l'ordre du jour de l'AG

ACTION (M. Greiner): communiquer le brouillon de l'OJ aux CG pour validation

5. Proposition de budget

M. Risler et M. Greiner remettent l'état des dépenses.
La SITA a pris en compte la fin de l'emprunt de la conciergerie.

400 000 € pour cette année

6. Contrat snack

ACTION (M. Greiner): envoyer le brouillon de contrat au format informatique à M. Combe pour revue.

ACTION (Comm. Jeux&Sports): revoir le cahier des charges du snack pour prendre en compte le bail précaire

remis copie du projet

7. Rédaction et diffusion des CR des réunions du Conseil de Gestion

Ce point fait suite aux remarques de la SITA suite à la diffusion de deux comptes rendus (Décembre 2009, Janvier 2010) non validés par la SITA.

Le Conseil de Gestion rappelle que les règles de rédaction et de diffusion des compte-rendus ont été validé en Conseil de Gestion en présence de la SITA, comme l'atteste le compte-rendu du mois de Novembre 2009. Ces règles n'ont pas changé.

Les Conseillers de Gestion fixent à nouveau les règles de rédaction et de diffusion des compte-rendus des réunions du Conseil de Gestion.

- La rédaction des compte-rendus des réunions du Conseil de Gestion est à la charge de la SITA,
- Le brouillon du compte-rendu doit être envoyé par la SITA pour validation à l'ensemble des présents, par mail, une semaine au maximum après la réunion,
- Faute d'envoi, le rédacteur des Conseillers de Gestion enverra sa propre version du compte-rendu à l'ensemble des présents (hors SITA),
- les personnes ayant reçu le brouillon du compte-rendu ont une semaine pour faire part de leurs remarques. Pas de remarque équivaut à une acceptation.
- Après consolidation des remarques, le compte-rendu est envoyé pour diffusion à l'ensemble des copropriétaires (Conseiller de Gestion compris), soit deux semaines au maximum après la réunion.

Ex: réunion le mardi 1er au soir, date limite pour l'envoi du brouillon: mercredi 8 au matin, date limite pour l'envoi du compte-rendu final: mercredi 15.

M. Risler et M. Greiner indiquent que ce mode de fonctionnement les satisfait.

8. Goudron inutilisé

Le Conseil de Gestion s'interroge sur 4 factures en date du 18/2, 5/5, 5/5, 8/6 pour:

- 43 bidons de goudron noir,
- 32 bidons de goudron rouge

pour un montant total de 4500 €

M. Risler indique qu'il reprend la moitie du stock pour une somme de 3 000 euros (qui comprend également le dédommagement pour la mauvaise gestion des bips).
M. Cabasse doit faire une campagne pour voir où sont les chantiers.

ACTION (M. Cabasse): faire une campagne pour voir où sont les chantiers

9. Questions diverses

- justification des honoraires exceptionnels travaux: M. Greiner indique que ces factures remontent à des années précédentes
- Problème de réception de télévision: 3272,88 de remplacement

M. Greiner fait connaître le devis de Sud Antenne. S'agissant d'une panne localisée en bas de la résidence, M. Combe explique ne pas comprendre le devis de Sud Antenne qui souhaite changer des équipements collectifs sur les immeubles. L'infrastructure n'est pas toujours pas claire (aucun plan n'est fourni). Sud Antenne doit expliquer son devis.

ACTION (M. Greiner): contacter Sud Antenne pour obtenir des informations complémentaires sur l'infrastructure et sur le devis

- SCI Hameaux de la Cote d'Azur: 39 000 € reviennent à l'ASL. L'achat des parkings va être débloqué. Certains parkings sont encore à vendre.
- M. Combe explique que, suite à une tentative de vol de scooter dans la rue, les copropriétaires résidant sur l'impasse piétonnière sise au 14, 15, 16 Les Véroniques souhaitent l'autorisation de modifier l'escalier (3 marches + le trottoir) pour réaliser une rampe et parquer leurs scooters dans l'impasse piétonnière.

OK pour installer des arceaux en U - Costamagna

- Abonnement ARC: facture envoyée à la SITA. La SITA indique qu'il s'agit d'un devis.

ACTION (M. Couzin): demander une facture à l'ARC-VAM

- Entretien: le contrat du poste 2 est temporaire, facturé mois par mois. Le deuxième gardien devra gérer ce poste.

Fin: 23 h. 15

Actions :

#	Description	Propriétaire	Date Prev.	Commentaire
0016	Contacter une entreprise de suite pour un diagnostic piscine début Octobre.	M. Greiner	Dès que possible	Plusieurs entreprises vont intervenir dont Saint Paul Piscine, Sunny Piscine (Nice). 5/01: M. Greiner - semaine prochaine pour étude. Les piscines doivent être vidées une fois par an.
0027	S'assurer que le calcul des entrées piscine est bien réalisé et que le prochain appel de fonds tiendra compte de ces régularisations.	M. Greiner M. Scanavino	1 Décembre 2009	7/12: Point régulariser. Il reste 1 cas litigieux qui apparaitra dans les comptes. 5/01: l'appel dans les charges n'a pas été fait
0030	Terminer les procédures pour les présenter en Conseil de Gestion.	M. Jaouen et Comm. Sécurité	3 Novembre 2009	Les diffuser pour relecture dès que possible.
0036	Piscine – bac tampon – fissures et points de rouille: Etudier le dossier «Travaux» de l'époque et préparer une déclaration de sinistre dans le cadre de la dommage-ouvrage a l'encontre de la societe Azur Beton	M. Greiner		
0041	Trois devis pour la mise aux normes électriques du pool-house au moins sont à demander et à présenter à l'AG	M. Greiner	Avant AG	En cours. 7/12: 1 devis (AVEGA)
0053	Formation défibrillateur: confirmer notre intention de faire suivre cette formation et communiquer sur ce thème afin d'établir une liste de volontaires	M. Albou	1 Décembre 2009	
0054	Déplacement du poteau de la Pharmacie vers l'angle opposé	M. Greiner – M. Cabasse	1 Décembre 2009	5/01: pas fait. Prévu pour 2ième semaine de janvier

#	Description	Propriétaire	Date Prev.	Commentaire
0058	Modifier l'appel d'offre pour l'entretien et le diffuser.	M. Greiner	5 Janvier 2010	Fait. Point fermé
0059	Chercher un 2ième gardien	M. Greiner	5 Janvier 2010	
0060	Faire deviser les différents travaux piscine. Pour mémoire: • Vider le petit bain, • Faire deviser pour une transformation du pédiluve (plus propre et nécessitant moins d'entretien), • Faire deviser pour le recollage des carreaux et demander du conseil sur la cause du décollage des carreaux. Si la cause impacte le grand bain, ce point sera mis à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale des Hameaux avec au moins 3 devis.	M. Greiner	5 Janvier 2010	
0061	Faire réparer le scooter.	M. Greiner	5 Janvier 2010	Fait. Point fermé
0062	Ajouter les points de la Comm. Jeux&Sports à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale des Hameaux.	M. Greiner	5 Janvier 2010	
0063	Se réunir pour choisir l'entreprise qui aura le marché d'entretien mécanique des voies horizontales.	M. Greiner, Comm. Contrat élargie	19 Janvier 2010 à 19.00	Fait. Point fermé
0064	Répondre aux questions du CG concernant la justification des honoraires exceptionnels travaux	M. Greiner	2 Février 2010	

#	Description	Propriétaire	Date Prev.	Commentaire
0065	Missionner l'ARC-VAM pour balayer les statuts et nous conseiller sur une potentielle harmonisation et refonte des statuts de l'ASL afin de se rapprocher de la loi SRU .	M. Couzin / Mme Albou	Dès que possible	Point à conserver pour réflexion ultérieure.
0066	Valider la dangerosité du portique des Spirées.	M. Gonthier et M. Cabasse	6 Janvier 2010	Fait. Point fermé.
0067	Se renseigner sur la procédure exacte à réaliser pour installer des panneaux solaires ou photovoltaïques et fournir cette information au Conseil de Gestion (mail)	M. Greiner	8 Janvier 2010	
0068	Convoquer le Conseil de Gestion à une réunion préparatoire à l'AG.	M. Combe	Dès que possible	Fait. Point fermé.
0069	Se renseigner sur l'installation d'un compteur vert.	M. Greiner	2 Février 2010	Janvier: M. Greiner doit poser la question sur l'intérêt d'avoir un compteur vert à La Lyonnaise des Eaux
0070	Fournir un devis pour la rénovation de l'espace de jeux des Spirées	M. Larguier	Dès que possible	
0071	Prendre rendez-vous avec Net06 pour le diagnostic piscine – convier M. Combe pour la Commission Jeux&Sports	M. Greiner	Courant février	
0072	Réaliser un mode d'emploi pour le scooter afin d'éviter les problèmes inhérents au remplissage de la batterie	M. Greiner	2 Mars 2010	
0073	mail au syndic des Spirées (Noailly) pour répondre à leur courrier concernant la dangerosité du portique	M. Greiner	2 Mars 2010	

#	Description	Propriétaire	Date Prev.	Commentaire
0074	Informer les copropriétaires de la procédure pour les panneaux solaires, photovoltaïques ou Velux et inscrire ce point à l'ordre du jour de l'AG de chaque ilot.	tous les conseillers de gestion	Pour les prochaines AG d'ilot	
0075	point ARC-VAM - répondre avant fin de semaine prochaine à l'ensemble du CG	M. Risler	13 Février 2010	
0076	ajouter à l'OJ de l'ASL la clause qui explique que le CG est autorisé à dépasser en cas de besoin	M. Greiner	immédiat	
0077	communiquer la résolution complète pour la Comm. Jeux&Sports, comprenant les modifications des règlements, la demande de budget ainsi que les devis de réfection du tennis	M. Combe	Maximum 1 mois avant l'AG prévue mi-avril	
0078	Commander les bracelets pour la piscine	M. Combe	Dès que possible	
0079	Ajouter le contrat snack à l'ordre du jour de l'AG	M. Greiner	immédiat	
0080	Ajouter le budget camera à l'ordre du jour de l'AG	M. Greiner	immédiat	
0081	Communiquer le brouillon de l'OJ aux CG pour validation	M. Greiner	Dès que possible	
0082	Envoyer le brouillon de contrat au format informatique à M. Combe pour revue	M. Greiner	immédiat	
0083	Revoir le cahier des charges du snack pour prendre en compte le bail précaire	Comm. Jeux&Sports	Dès que possible	
0084	Goudronnage: faire une campagne pour voir où sont les chantiers	M. Cabasse	2 Mars 2010	

#	Description	Propriétaire	Date Prev.	Commentaire
0085	contacter Sud Antenne pour obtenir des informations complémentaires sur l'infrastructure et sur le devis	M. Greiner	2 Mars 2010	
0086	demander une facture à l’ARC-VAM	M. Couzin	2 Mars 2010	